

УДК 332.87
ББК 65.44
Б43

Электронные версии книг
на сайте www.prospekt.org

Автор:

Белоліпецкі С. А. – преподаватель кафедры управления недвижимостью, проблем землепользования и ЖКХ Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ, генеральный директор Ассоциации ТСЖ Московской области, член Совета НП «ЖКХ контроль Московской области», член экспертного совета комитета по ЖКХ Общественной палаты Московской области.

Белоліпецкі С. А.

Б43 Управление многоквартирными домами. Теория и практика. – Москва : Проспект, 2016. – 176 с.

ISBN 978-5-392-20100-6

Работа посвящена основам и практике управления зданиями, прежде всего жилыми многоквартирными домами, в условиях несовершенного жилищного законодательства.

Автор описывает и систематизирует основы управления домами, делает экономический анализ осуществления услуг такого рода. Приводятся общемировые принципы управления объектами недвижимости, дается современное толкование основной терминологии в этой сфере. Рассмотрены спорные случаи, вступающие в явный конфликт с действующим законодательством. Вводятся новые понятия, не нашедшие пока должного отражения в нашей стране.

Приведены практические примеры управления и эксплуатации зданиями, образцы договоров управления, оказания иных услуг. Рассмотрены некоторые аспекты перспектив отрасли ЖКХ, сделаны выводы о необходимости развития рыночных отношений. Предложена определенная культура управления домами.

УДК 332.87
ББК 65.44

Научно-популярное издание

Белоліпецкі Сергей Александрович

**УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ
ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА**

Оригинал-макет подготовлен компанией ООО «Оригинал-макет»
www.o-maket.ru; тел.: (495) 726-18-84

Санитарно-эпидемиологическое заключение
№ 77.99.60.953.Д.004173.04.09 от 17.04.2009 г.

Подписано в печать 25.11.2015. Формат 60×90^{1/16}.

Печать цифровая. Печ. л. 11,0. Тираж 1000 (1-й завод 200) экз. Заказ №

ООО «Проспект»
111020, г. Москва, ул. Боровая, д. 7, стр. 4.

ISBN 978-5-392-20100-6

© Белоліпецкі С. А., 2015
© ООО «Проспект», 2015

СОДЕРЖАНИЕ

Предисловие	3
Основы управления. Стратегия реформы	5
1. Наследство	5
2. Оказание услуг. Немного теории	7
3. Рыночные механизмы в экономике недвижимости	10
4. Мировые принципы управления	11
5. Площадь — основная характеристика объекта недвижимости. Стандарты ВОМА	14
6. Терминология	20
7. Жилое помещение. Потребительская единица жилья	33
8. Классификация помещений	36
9. Классификация зданий и сооружений	40
10. Категории многоквартирных домов	42
11. Классификация услуг. Специальные услуги	46
Практика управления. Поиск компромисса	56
12. Способы и структура управления домами	56
13. Бюджет и финансовая политика управляющей организации	70
14. Договорная база управляющей компании	107
15. Капитальный ремонт. Законодательство 2012 г. о капитальном ремонте общего имущества МКД на примере Московской области	121
Перспективы отрасли. Саморегулирование в интересах потребителя	127
16. Системный заказчик строительства и содержания жилья	127
17. СРО в ЖКХ	133
Приложение. Примеры договоров	137
I. Договор управления УК – СП	137
II. Договор оказания услуг ТСЖ – СП	148
III. Договор эксплуатации ТСЖ – ЭО	153
IV. Договор на аварийное обслуживание	162
V. Договор размещения рекламы	166
VI. Выдержки из протоколов разногласий по договорам с РСО	169
Используемые сокращения	171
Литература	172